

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für das erste Quartal 2021

Büromarkt Essen: Jahresauftakt im Bereich der üblichen Schwankungen

Der Essener Büromarkt startet mit einem durchwachsenen Ergebnis in das Jahr 2021. So liegt der aktuell registrierte Flächenumsatz von 22.000 m² gut 35 % unter dem starken Vorjahresresultat und auch der langjährige Durchschnitt wurde um etwa 19 % unterschritten. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Die Einbußen wirken auf den ersten Blick allerdings deutlich gravierender als sie tatsächlich sind, da ein Blick auf die Zeitreihe verdeutlicht, dass der Essener Markt insbesondere im ersten Quartal immer wieder gewissen Schwankungen unterliegt. So wurde in den vergangenen zehn Jahren auch lediglich vier Mal in den ersten drei Monaten des Jahres die 30.000-m²-Schwelle geknackt und dreimal wurde sogar bereits die 20.000 m²-Marke deutlich verfehlt. Vor dem Hintergrund, dass sich in 2021 bisher der Großteil des Marktgeschehens im kleinteiligen Segment abspielt, kann also noch keine Rede davon sein, dass der Essener Büromarkt nachhaltig deutlich an Dynamik verloren hätte“, sagt Amedeo Augenbroe, Essener Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Sonstige Dienstleistungen klar an der Spitze

Das Ranking des Flächenumsatzes nach Branchen wird im ersten Quartal mit knapp 51 % von der Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen angeführt. Entscheidend für diesen starken Beitrag war der bisher größte Deal des Jahres: Die Vonovia hat in der Weststadt 8.300 m² angemietet, an zweiter Stelle liegen Lobbyisten (16 %). Das überdurchschnittliche Abschneiden ist unter anderem auf die Anmietungen von 1.600 m² durch eine Stiftung im City-Kern sowie des Arbeiterwohlfahrt Kreisverbands Essen e.V. im Nordviertel über 1.000 m² zurückzuführen. Den letzten Platz auf dem Podium ergattert die öffentliche Verwaltung mit knapp 12 %. Die üblicherweise in der Spitzengruppe des Rankings vertretenen Verwaltungen von Industrieunternehmen sind bisher nur wenig in Erscheinung getreten und liegen mit



PRESSEMITTEILUNG

circa 6 % nahezu gleichauf mit Beratungsgesellschaften.

Der Leerstand auf dem Essener Büromarkt ist im Vergleich zum Jahresende 2020 leicht angestiegen. Mit 130.000 m² liegt dieser zum einen aber immer noch auf einem niedrigen Niveau und zum anderen sind hiervon nicht alle Büromarktzonen gleichermaßen betroffen. Im Citykern beispielsweise ist gar gegenteilig ein weiterer 4-prozentiger Leerstandsabbau zu verzeichnen. Die aktuelle Leerstandsquote von nur 4,2 % verdeutlicht zudem, dass die Angebotssituation trotz der mittlerweile ein Jahr lang andauernden Corona-Pandemie insgesamt weiterhin angespannt ist. Dies gilt umso mehr, wenn man berücksichtigt, dass lediglich 21 % bzw. 27.000 m² der vakanten Flächen in die von den Nutzern präferierte Kategorie der modernen Ausstattungsqualität fällt.

Mehr Flächen im Bau als noch zum Jahresende

Mit 76.000 m² befinden sich aktuell etwas mehr Flächen im Bau als noch zum Jahresende 2020 (+9 %). Dies steht im direkten Zusammenhang damit, dass auf dem Essener Büromarkt die niedrigen Leerstände im modernen Segment bereits seit Jahren von einer großen Nachfrage überflügelt werden. So verwundert es auch nicht, dass der Großteil der Flächen im Bau bereits vorvermietet ist bzw. für Eigennutzer realisiert wird. Dem Markt stehen damit nur lediglich 10.000 m² des Neubauvolumens überhaupt zur Verfügung, die sich zudem vollständig auf den Cityrand konzentrieren. Mittelfristig ist daher nicht von einer deutlichen Entspannung der Angebots-/Nachfragerelation auszugehen.

Höchstmiete mit Zuwachs gegenüber Vorjahr

Die angespannte Angebotssituation im modernen Segment spiegelt sich auch in der Entwicklung der Höchstmiete wider: Mit 16,40 €/m² liegt sie 2,5 % höher als noch vor einem Jahr. Erzielt wird sie im Citykern. Demgegenüber zeigt sich die realisierte Durchschnittsmiete mit 11,00 €/m² im Vergleich zum Jahresende leicht rückläufig (-3 %), was allerdings unter anderem damit im Zusammenhang steht, dass der Anteil der geschlossenen Mietverträge für Flächen mit moderner Ausstattungsqualität in den ersten drei Monaten des Jahres verhältnismäßig niedrig war.

Perspektiven



PRESSEMITTEILUNG

„Nicht zuletzt durch die fortschreitende Impfkampagne und die damit verbundenen Nachholeffekte auf den Nutzermärkten ist in den kommenden Quartalen wieder mit einer deutlichen Belebung des Flächenumsatzes auf dem Essener Büromarkt zu rechnen. Ob sich das Ergebnis zum Jahresende wieder dem langjährigen Mittel annähern kann, bleibt vorerst abzuwarten, erscheint aus heutiger Sicht allerdings durchaus im Bereich des Möglichen. Während die Spitzenmiete auf ihrem hohen Niveau verweilen dürfte, scheint es realistisch, dass sich die Durchschnittsmiete in den kommenden Quartalen ebenfalls wieder nach oben bewegt“, fasst Amedeo Augenbroe die weiteren Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

